

◆ 서울특별시고시 제2026-185호

**개봉동 49번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 구로구 개봉동 49번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2025년 제14차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025.12.24.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 그 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 9일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	개봉동 49번지 일대 주택정비형 재개발사업	구로구 개봉동 49번지 일대	-	증) 60,704.5	60,704.5	

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		60,704.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	12,813.3	21.1	-
	도로	8,599.0	14.2	기부채납
	소공원1	3,362.6	5.5	기부채납
	소공원2	851.7	1.4	기부채납
획 지	소계	47,891.2	78.9	-
	공동주택용지	46,962.2	77.4	-
	종교용지	165.0	0.3	에양교회 이전
	장애인복지관	764.0	1.2	에덴장애인복지관 (존치 및 일부 대토)

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합 계	60,704.5	-	60,704.5	100.0	-	
주거 지역	제1종일반주거지역	777.7	-	777.7	1.3	-
	제2종(7층)일반주거지역	52,013.8	감) 43,283.0	8,730.8	14.4	-
	제2종일반주거지역	188.4	증) 33,084.9	33,273.3	54.8	-
	제3종일반주거지역	7,724.6	증) 10,198.1	17,922.7	29.5	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	개봉동 49번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반 제3종일반	33,084.9 10,198.1	•노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지 이용을 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100% ○ 추정비례율 : 102.78% → (9,117.7억원 - 6,251.7억원) / 2,788.6억원 × 100% ≙ 102.78% ▶ 총 수입 추정 : 9,117.7억원 ▶ 총 지출 추정 : 6,251.7억원 ▶ 종전자산총액 추정 : 2,788.6억원 																
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 ○ 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.95~2.85) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함 ○ 단독주택 소유자 = 토지가액 + 건물가액 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(1.85~1.95) ▶ 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 상업용 부동산 금액 = 인근 공동주택 공시가격이 발표된 주거용 부동산의 전유면적당 단가 등을 고려하여 추정 																
추정분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">관리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">전용 39㎡형</td> <td style="text-align: center;">424,000,000</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (102.78%)</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">관리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:부담 / -:환급)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전용 46㎡형</td> <td style="text-align: center;">497,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전용 59㎡형</td> <td style="text-align: center;">616,000,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">전용 84㎡형</td> <td style="text-align: center;">800,000,000</td> </tr> </tbody> </table>			관리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡형	424,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (102.78%)	관리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:부담 / -:환급)	전용 46㎡형	497,000,000	전용 59㎡형	616,000,000	전용 84㎡형	800,000,000
관리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 39㎡형	424,000,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (102.78%)	관리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+:부담 / -:환급)														
전용 46㎡형	497,000,000																
전용 59㎡형	616,000,000																
전용 84㎡형	800,000,000																

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1	115	20	보조간선도로	일반도로	2,100	고척동	오류동		건고제198호 (1971.04.08.)	고척로 일부폭 3m확장
변경	중로	1	115	23	보조간선도로	일반도로	2,100	고척동	오류동			
신설	중로	3	(1)	12	집산도로	일반도로	171	개봉동 63-9	개봉동 33-78		-	입체적결정시설 (가번호)
신설	중로	3	(2)	12	집산도로	일반도로	309	개봉동 97-36	개봉동 33-31		-	(가번호)
기정	소로	2	183	8	국지도로	일반도로	266	개봉동 97-6	개봉동 50-17		서울특별시 고시 제376 (1993.12.04)	연장 및 폭원 변경
변경	소로	2	183	9	국지도로	일반도로	148	개봉동 97-6	개봉동 33-30			
기정	소로	2	①	8	국지도로	일반도로	170	개봉동 60	개봉동 50-1남측		서울특별시 고시 제354호 (90.10.31)	연장변경 (가번호)
변경	소로	2	(1)	8	국지도로	일반도로	303	개봉동 61-19	개봉동 2-33			
기정	소로	2	B	8	국지도로	일반도로	302	개봉동 97-36	개봉동 27-4		구로구고시 제2015-153호 (15.10.01)	연장변경
변경	소로	2	B	8	국지도로	일반도로	64	개봉동 97-36	개봉동 33-157			
신설	소로	3	(1)	6	국지도로	일반도로	85	개봉동 52-5	개봉동 50-39		-	(가번호)
신설	소로	3	(2)	6	국지도로	일반도로	111	개봉동 2-33	개봉동 50-40		-	입체적결정시설 (가번호)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-115	중로1-115	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 확폭 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 20m → 23m 연장 : 2,100m 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 완화차로 확보를 위한 도로 일부 확폭
-	중로3-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 12m 연장 : 171m 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 원활한 차량 소통을 위한 남북연결도로 신설(입체적 결정)
-	중로3-(2)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 12m 연장 : 309m 	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 원활한 차량통행 확보 및 남북순환로 좌회전 진출을 고려한 도로 확폭
소로2-①	소로2-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 선형 및 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 8m 연장 : 170m → 303m 	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 원활한 차량통행 확보 및 순환도로를 고려한 도로 선형 및 연장 변경
소로2-B	소로2-B	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 8m 연장 : 302m → 64m 	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 토지이용을 고려한 도로 연장 변경
소로2-183	소로2-183	<ul style="list-style-type: none"> 도로 선형 및 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 8m → 9m 연장 : 266m → 148m 	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 토지이용을 고려한 도로 연장 및 폭원 변경
-	소로3-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 6m 연장 : 85m 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 완화차로 확보 및 효율적인 도로관리를 위한 도로 신설
-	소로3-(2)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 : 6m 연장 : 111m 	<ul style="list-style-type: none"> 고척로21나길 및 고척로 21가길과의 연계를 위한 도로 신설(입체적 결정)

2) 입체적 도시계획시설

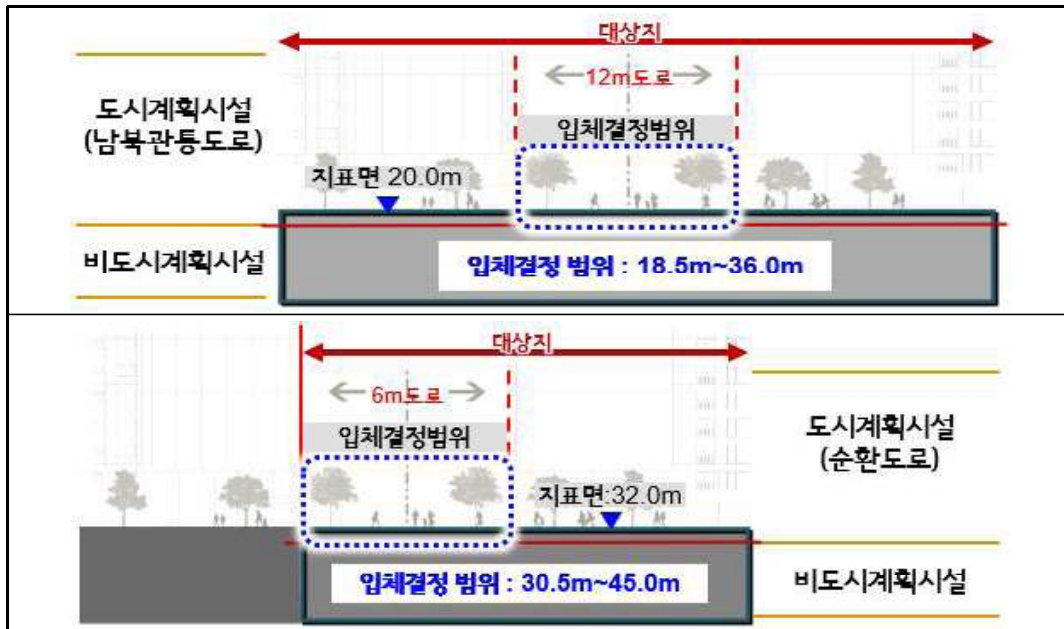
■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	중로3-(1)	개봉동 63-9 번지 일대	길이	-	증) 170.9m	170.9m	-	획지 내 입체적 결정 (구로구)
			폭	-	증) 12.0m	12.0m		
			높이 (해수면기준)	-	증) E.L 18.5m~36.0m	E.L 18.5m~36.0m		
			면적		증) 2,080.5㎡	2,080.5㎡		
신설	소로3-(2)	개봉동 50-14 번지 일대	길이	-	증) 111.0m	111.0m	-	획지 내 입체적 결정 (구로구)
			폭	-	증) 6.0m	6.0m		
			높이 (해수면기준)	-	증) E.L 30.5m~45.0m	E.L 30.5m~45.0m		
			면적		증) 752.2㎡	752.2㎡		

■ 입체적 도시계획시설 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 입체적 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 길이 = 170.9m - 높이 = 18.5m~36.0m - 면적 = 2,080.5㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측(개봉20 모아타운일대)과 남측 고척로와 원활한 차량소통을 위한 남북연결 도로 신설
-	소로3-(2)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 입체적 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 길이 = 111.0m - 높이 = 30.5m~45.0m - 면적 = 752.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 원활한 차량 소통을 위한 순환도로 신설

■ 입체적 도시계획시설 단면도



나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원1	소공원	개봉동 33-55번지 일대	-	증) 3,353.6	3,353.6	-	-
신설	②	공원2	소공원	개봉동 67-17번지 일대	-	증) 851.7	851.7	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원 1	• 소공원 신설	• 보행생활가로 및 기존 보행동선을 고려한 공원시설 배치
②	공원 2	• 소공원 신설	• 개봉1동 사거리 가로활성화배치구간 연계 및 주민휴식을 위한 공원시설 배치

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			비고		
		법 정		계획면적 (m ²)			
		기 준	면적(m ²)				
주 민 공 동 시설	합 계	-	1,000세대 이상 : [500m ² +(2m ² ×1,364세대)]×1.25	3,910.0 이상	9,812.8	-	
	경로당	획지	1,000 ~ 1,500세대 미만	580.0 이상	750.0	지하	
	어린이집	획지		580.0 이상	750.0	지상	
	작은도서관	획지		203.0 이상	350.0	지하	
	다함께돌봄센터	획지		500세대 이상	66.0 이상	200.0	지상
	주민공동시설	획지	-	-	-	475.4	지하
	공동이용시설	획지	-	-	-	831.0	개방형 지하
	복리시설	획지	-	-	-	950.0	지상
	복리시설	획지	-	-	-	2,406.4	지하
	주민운동시설	획지	-	-	-	1,200.0	
	어린이놀이터	획지	-	1,000세대 이상 (500m ² + (0.7m ² × 1,364세대))	1,454.8 이상	1,900.0	
관리사무실	획지	-	50세대 이상 10m ² +(1,364세대-50)×0.05m ² 이상	75.7	150.0		
경비실	획지	-	-	-	100.0		

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동 시설은 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함. [500+(1,364세대 × 2m² × 1.25)] = 3,910m²

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	개봉동 49번지 일대	60,704.5	획지 (개봉동49)	46,962.2	개봉동 49번지 일대	237	1	-	236	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

구분	구역구분		획지 구분		위 치	주용도	용도 지역 구분	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수	비고	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					정비 계획	예정 법적상한			
신설	개봉동 49번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역	60,704.5	획지1	46,962.2	개봉동 49번지 일대	공동주택 부대시설 복리시설	가중평균	56.64	259.70	266.82	-	-	
							제2종일반	60.00	250.00	250.00	107m 이하 (29층 이하)		
							제3종일반	50.00	278.82	300.00	123m 이하 (35층 이하)		
주택의 규모 및 규모별 건설비용	<ul style="list-style-type: none"> •주택공급계획 : 1,364세대 												
	구분		세대수		구분		건립규모		임대주택				
			세대수(세대)	비율(%)			소계	40㎡이하	40㎡이상				
	계		1,364	100.00	초과용적률 전 세대수		1,328	199	52	147			
	60㎡ 이하		852	62.4	구성비 (%)		100.00	15.0	3.9	11.1			
	60~85㎡ 이하		512	37.6	임대주택 구성비(%)		-	100.00	26.1	73.9			
85㎡ 초과		-	-										
<ul style="list-style-type: none"> •85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상] ▶ 계획 100.00% •임대주택 건설 비율* [기준 : 초과용적률에 증가된 세대수를 제외한 전체 세대수의 15% 이상] ▶ 계획 세대수의 15.0% ※ 초과용적률에 따라 공급되는 주택(36세대) 제외 •국민주택규모(85㎡ 이하) 건설 (2종일반부 해당없음, 3종일반부만 해당) 													
		정비계획용적률 (가중평균)	법적상한용적률 (가중평균)	초과용적률 (법적상한-정비계획)		국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)							
		259.70%	266.82%	7.12%		1,718.59㎡ (≥ 1,671.85㎡)							
심의완화 사항	<ul style="list-style-type: none"> •기준용적률 완화 20.0% (40㎡ 이하 10.0%, 50~60㎡ 이하 10%) •허용용적률 완화 40.0% (허용용적률 인센티브 20.0% × 사업성 보정계수 2.0 적용) <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로 10.0%, 열린단지 5%, 층간소음 해소 3%, 고령서비스시설 3.5% ※ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 사업성 보정계수(2배) 적용 •용도지역 중상향 : 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종 및 3종일반주거지역 •임대주택 건설(도시정비법 제54조)에 따른 용적률 완화 (상한용적률, 건축심의에서 최종 확정) 												
건축물의 건축선 등에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m •공공보행통로① 주변(대상지 서측, 개봉중 앞) : 공공보행통로 너비 경계로부터 3m •공공보행통로② 주변(대상지 동측, 고척로19길변) : 공공보행통로 너비 경계로부터 3m 												
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 공공보행통로① (남북방향, 고척로21나길~고척로21가길) : 폭원 6m 이상 - 공공보행통로② (남북방향, 공원1~고척로) : 폭원 8m 이상 												

나. 용적률 계획

1) 계획 용적률 개요

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획	사업면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	새로 설치하는 기반시설 (㎡)	새로 설치하는 기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지(㎡)	
	60,704.5	46,962.2	12,813.3	5,823.0	5,819.7	
공공주택	공공시설 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담 = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 면적 = 12,813.3㎡ - 5,823.0㎡ - 5,819.7㎡ = 1,170.6㎡(1.9%) ※ 용도지역 상향 의무면적 : 1,019.81㎡ 				
	기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1(2종) 210.00%(소형주택 공급으로 인한 기준용적률 20% 완화) • 획지1(3종) 217.09%(소형주택 공급으로 인한 기준용적률 20% 완화) • 획지1(가중평균) 212.39% 				
	허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1(2종) 230.00%(공공보행통로 및 열린단지 조성 등을 통한 용적률 20%p 확보) → 250.00% (사업성 보정계수 2배 적용) • 획지2(3종) 237.09%(공공보행통로 및 열린단지 조성 등을 통한 용적률 20%p 확보) → 257.09% (사업성 보정계수 2배 적용) • 획지1(가중평균) 252.39% • 허용용적률 인센티브 적용 항목 				
		구 분		산 식		적 용
		공공보행통로 (입체 결정 도로 포함)	입체결정도로(12m)	• 192.39% × (2,080.5㎡(조성면적)/46,962.2㎡(대지면적)) × 1 = 8.52%p		10%p
			입체결정도로(6m)	• 192.39% × (754.8㎡(조성면적)/46,962.2㎡(대지면적)) × 1 = 3.09%p		
			공공보행통로(8m)	• 192.39% × (505.8㎡(조성면적)/46,962.2㎡(대지면적)) × 1 = 2.07%p		
			공공보행통로(6m)	• 192.39% × (696.2㎡(조성면적)/46,962.2㎡(대지면적)) × 1 = 2.85%p		
			소 계	• 8.52% + 3.09% + 2.07% + 2.85% = 16.54% → 10%p 적용		
		열린단지		• 열린단지 조성		5.0%
고령서비스 시설	고령서비스시설 설치 (250.0㎡)	• 192.39% × 250.0㎡/1,993.4㎡(주민공동시설 법령의무면적) = 3.53% → 3.5%p 적용 * 총 주민공동시설 면적 : 3,356.4㎡		3.5%		
층간소음 해소		• 2등급 3% 적용		3.0%		
소 계		총 21.5%, → 20.0% 적용		20.0% 적용		

정비계획 (상한) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1(2종) : 250.00% → $(190\%+20\%)\times(1+1.3\times 1.034069\times 0)= 210.00\%$ → $210.00\% - 210.00\%(기존용적률190.00\%+허용용적률20\%) = 0.0\%p$ → $250.00\%(허용용적률) + 0.0\%p(상한 인센티브) = 250.00\%(상한용적률)$ 			
	<ul style="list-style-type: none"> • 획지1(3종) : 278.82% → $(197.09\%+20\%)\times(1+1.3\times 1.034069\times 0.07447)= 238.82\%$ → $238.82\% - 217.09\%(기존용적률197.09\%+허용용적률20\%) = 21.73\%p$ ※ 상한 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률: 기존용적률 완화, 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값 적용 → $257.09\%(허용용적률) + 21.73\%p(상한 인센티브) = 278.82\%(상한용적률)$ 			
	<ul style="list-style-type: none"> • 가중평균 용적률 : 259.70% = $(31,163.2 \times 250.00\%) + (15,799.0 \times 278.82\%) \div 46,962.2 = 259.70\%$ ※ 대지 내 제2종일반주거지역 면적: 31,163.2㎡, 제3종일반주거지역 면적: 15,799.0㎡ 			
	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 가중치 산정 			
	기반시설(순부담)	허용용적률(A)	순부담 면적(B)	값(A*B)
	1종일반	-	-	-
	2종(7층)일반	190.00%	303.60㎡	576.84
	2종일반	-	-	-
3종일반	230.00%	867.0㎡	1,994.10	
소 계	-	1,170.6㎡	2,570.94	
산 정	<ul style="list-style-type: none"> • 설치 기반시설 허용용적률(가중치) - $2,570.94\text{㎡} / 1,170.6\text{㎡} = 218.91\%$ • 상한 용적률 적용 가중치 산정 - $218.91\% / 212.39\%(기존용적률 192.39\% + 허용용적률 20\%) = 1.034069$ 			
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 266.82% 이하 = $(31,163.2 \times 250.00\%) + (15,799.0 \times 300.00\%) \div 46,962.2 = 266.82\%$ 			

2) 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
	40㎡~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%
	50㎡~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50㎡~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%

3) 허용용적률 산출근거

구분		산식	적용
공공보행통로 (입체결정도로 포함)	입체결정도로(12m)	• $192.39\% \times (2,080.5\text{m}^2(\text{조성면적})/46,962.2\text{m}^2(\text{대지면적})) \times 1 = 8.52\%p$	10%p
	입체결정도로(6m)	• $192.39\% \times (754.8\text{m}^2(\text{조성면적})/46,962.2\text{m}^2(\text{대지면적})) \times 1 = 3.09\%p$	
	공공보행통로(8m)	• $192.39\% \times (505.8\text{m}^2(\text{조성면적})/46,962.2\text{m}^2(\text{대지면적})) \times 1 = 2.07\%p$	
	공공보행통로(6m)	• $192.39\% \times (696.2\text{m}^2(\text{조성면적})/46,962.2\text{m}^2(\text{대지면적})) \times 1 = 2.85\%p$	
	소 계	• $8.52\% + 3.09\% + 2.07\% + 2.85\% = 16.54\%$ → 10%p 적용	
열린단지		• 열린단지 조성	5.0%
고령 서비스시설	고령서비스시설 설치 (250.0m ²)	• $192.39\% \times 250.0\text{m}^2/1,993.4\text{m}^2(\text{주민공동시설 법정면적}) = 3.53\%$ → 3.5%p 적용 ※ 총 주민공동시설 면적 : 3,356.4m ²	3.5%
층간소음 해소		• 2등급 3% 적용	3.0%
소 계		총 21.5%, → 20.0% 적용	20.0%
사업성 보정계수		• 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 (1.0~2.0) $= 5,861,129\text{원} / 2,830,469\text{원} = 2.07\text{배} = 2\text{배 적용}$ (2배 적용 : 허용용적률 20% × 2배 = 40% 이하)	40.0%

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 건설규모

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 주택 전체 연면적의 10% 이상 • 주택 총 연면적(122,421.80m²) - 법적상한주택(1,725.18m² × 2 = 3,450.36m²) = 118,971.4m² • 의무임대주택 연면적 14,904.41m² / 118,971.40m² = 12.5% 		
건립규모	세대수	의무세대 연면적	연면적 비율
합계	199	14,904.41 m ²	12.5%
전용 39m ² (분양면적:57.88m ²)	52	3,009.63m ²	2.5%
전용 46m ² (분양면적:66.20m ²)	48	3,177.58m ²	2.7%
전용 59m ² (분양면적:82.13m ²)	80	6,570.52m ²	5.5%
전용 84m ² (분양면적:112.98m ²)	19	2,146.69m ²	1.8%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 국민주택규모 임대주택 건설규모

구분		내용				
계획 기준		<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임 				
법적상한용적률		• 266.82%(가중평균)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 259.70%(가중평균)				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $266.82\% - 259.70\% = 7.12\%$				
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • $7.12\% \times 0.5 = 3.56\%$ • $46,962.2\text{m}^2(\text{획지면적}) \times 3.56\% = 1,671.85\text{m}^2$ 				
	의무 연면적	• 1,671.85㎡ 이상				
국민주택규모주택 확보계획 (건축심의회에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.95㎡	57.88㎡	-	-	-
		46.95㎡	66.20㎡	-	-	-
		59.95㎡	82.13㎡	10	821.30㎡	-
		84.95㎡	112.98㎡	8	903.84㎡	-
		합계		18	1,725.14㎡	≥ 1,671.85㎡

※ 공공주택 및 소형·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용		비고
환경 보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> • 절·성토 균형 고려, 지형 변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 	-
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 「대기환경보전법」, 「폐기물 관리법」, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	-
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재 계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	•비오름유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 I등급으로 계획됨	-
3. 동식물상 (자연환경 자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가지지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염 유발시설물 없음 •공사 장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염 발생 시 신고 및 적법 처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 26.7m •평균경사 7° •선캄브리아시대 흑운모 편마암 •대부분 불투수 포장 90% 이상	•부지 계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형 변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30% 이상 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황 (BOD기준Ia등급(매우 좋음) ~III등급(보통)) •공사 시 토사유출 발생 •운영 시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 안양A'유역에 해당	•공사 시 토사유출 저감대책 수립 (침사지, 유출지하수 저감대책) •운영 시 우수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수 포장 비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 모든 항목 대기환경기준 하회 공사 시 및 운영 시 대기질 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안수립 (살수, 가설 방진망 등) 운영 시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지조성 등) 	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> 온실가스 전년 대비 감소 공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 	-
13. 에너지	에너지 절약	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 황함유량 0.1% 이하의 경우 및 황함유량 0.3% 이하의 중유 사용지역에 해당함 향후 에너지사용량 증가 	<ul style="list-style-type: none"> LNG 사용, 온실가스배출 최소화 에너지 절약형 설비기기 도입 	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 운영 시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨 발생 저감대책 수립 	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 현재 교통소음 영향 지역 공사 시 소음영향이 예상 운영 시 교통량에 따른 소음영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 소음저감방안수립 (저소음장비, 가설 방음판넬 등) 	-
16. 경관	Skyline 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 색채 및 식재계획 수립 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성 	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 구로구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 대상지와 인근 소공원, 근린공원 등이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련 	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 서고동저형의 완만한 지역에 위치한 노후된 주거지역 대상지 북측의 개봉중학교를 고려한 일조기준 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 적정 이격거리를 설정한 위치선정 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 관련법을 준수한 건축계획 수립 	-
19. 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 동측으로 남부순환로(B=40m) 남측으로 고척로(B=20m)가 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 교통안전시설을 설치 	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	<ul style="list-style-type: none"> 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 공동주택 입지로 인해 구로구의 상주인구 증가 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상 	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신 설	주택재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	개봉동 49번지 일대 주택재개발정비사업 조합(가칭)	537세대 (현황: 827세대, 계획: 1,364세대)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
개봉중학교 및 매봉초등학교	<ul style="list-style-type: none"> 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가 대상 사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립하겠음 	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

사업시기 및 예방시설	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
조합 설립 ~ 착공 전	<ul style="list-style-type: none"> • 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영 	
착공 ~ 공사 완료	<ul style="list-style-type: none"> • 「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「건축법」, 「산업안전보건법」 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상 	
범죄예방시설	<ul style="list-style-type: none"> • 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 	

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
신설	개봉동 49번지 일대 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	구로구 개봉동 49번지 일대	-	증) 60,704.5	60,704.5	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		60,704.5	-	60,704.5	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	777.7	-	777.7	1.3
	제2종일반주거지역 (7층이하)	52,013.8	감) 43,283.0	8,730.8	14.4
	제2종일반주거지역	188.4	증) 33,084.9	33,273.3	54.8
	제3종일반주거지역	7,724.6	증) 10,198.1	17,922.7	29.5

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(m ²)	변경 사유	비 고
		기정	변경			
-	개봉동49 번지 일대	제2종일반주거 (7층이하)	제2종일반주거 제3종일반주거	33,084.9 10,198.1	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경	-

2) 용도지구 : 해당없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	중로	1	115	20	보조 간선	일반 도로	2,100	고척동	오류동		건고제198호 (1971.04.08.)	고척로 일부폭 3m 확장
변경	중로	1	115	23	보조 간선	일반 도로	2,100	고척동	오류동			
신설	중로	3	(1)	12	집산 도로	일반 도로	171	개봉동 63-9	개봉동 33-78		-	입체적 결정시설 (가번호)
신설	중로	3	(2)	12	집산 도로	일반 도로	309	개봉동 97-36	개봉동 33-31		-	(가번호)
기정	소로	2	183	8	국지 도로	일반 도로	266	개봉동 97-6	개봉동 50-17		서울특별시 고시 제376 (1993.12.04.)	연장 및 폭원 변경
변경	소로	2	183	9	국지 도로	일반 도로	148	개봉동 97-6	개봉동 33-30			
기정	소로	2	①	8	국지 도로	일반 도로	170	개봉동 60	개봉동 50-1남측		서울특별시 고시 제354호 (90.10.31.)	연장 변경 (가번호)
변경	소로	2	(1)	8	국지 도로	일반 도로	303	개봉동 61-19	개봉동 2-33			
기정	소로	2	B	8	국지 도로	일반 도로	302	개봉동 97-36	개봉동 27-4		구로구고시 제2015-153호 (15.10.01.)	연장 변경
변경	소로	2	B	8	국지 도로	일반 도로	64	개봉동 97-36	개봉동 33-157			
신설	소로	3	(1)	6	국지 도로	일반 도로	85	개봉동 52-5	개봉동 50-39		-	(가번호)
신설	소로	3	(2)	6	국지 도로	일반 도로	111	개봉동 2-33	개봉동 50-40		-	입체적 결정시설 (가번호)

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-115	중로1-115	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 확폭 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 20m → 23m - 연장 : 2,100m 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 완화차로 확보를 위한 도로 일부 확폭
-	중로3-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 12m - 연장 : 171m 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 원활한 차량 소통을 위한 남북연결도로 신설(입체적 결정)
-	중로3-(2)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 12m - 연장 : 309m 	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 원활한 차량통행 확보 및 남북순환로 좌회전 진출을 고려한 도로 확폭
소로2-①	소로2-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 선형 및 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 8m - 연장 : 170m → 303m 	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 원활한 차량통행 확보 및 순환도로를 고려한 도로 선형 및 연장 변경
소로2-B	소로2-B	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 8m - 연장 : 302m → 64m 	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 토지이용을 고려한 도로 연장 변경
소로2-183	소로2-183	<ul style="list-style-type: none"> 도로 선형 및 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 8m → 9m - 연장 : 266m → 148m 	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 토지이용을 고려한 도로 연장 및 폭원 변경
-	소로3-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 6m - 연장 : 85m 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내 완화차로 확보 및 효율적인 도로관리를 위한 도로 신설
-	소로3-(2)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 폭원 : 6m - 연장 : 111m 	<ul style="list-style-type: none"> 고척로21나길 및 고척로 21가길과의 연계를 위한 도로 신설(입체적 결정)

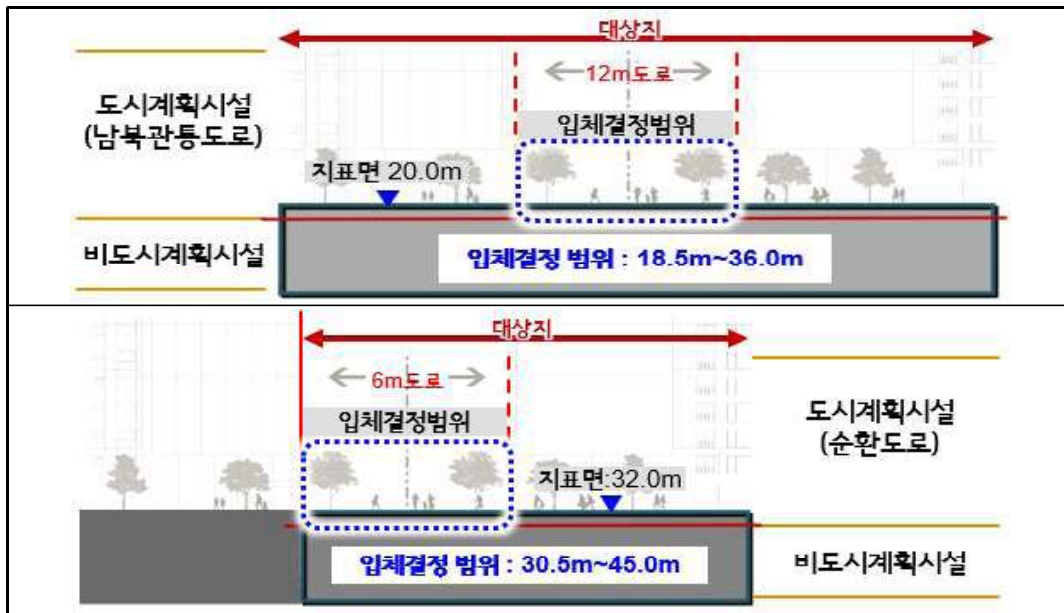
■ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	시설명	위 치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고 (관리청)
신설	중로3-(1)	개봉동 63-9번지 일대	길이	-	증) 170.9m	170.9m	-	획지 내 입체적 결정 (구로구)
			폭	-	증) 12.0m	12.0m		
			높이 (해수면기준)	-	증) E.L 18.5m~36.0m	E.L 18.5m~36.0m		
			면적		증) 2,080.5㎡	2,080.5㎡		
신설	소로3-(2)	개봉동 50-14번지 일대	길이	-	증) 111.0m	111.0m	-	획지 내 입체적 결정 (구로구)
			폭	-	증) 6.0m	6.0m		
			높이 (해수면기준)	-	증) E.L 30.5m~45.0m	E.L 30.5m~45.0m		
			면적		증) 752.2㎡	752.2㎡		

■ 입체적 도시계획시설 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로3-(1)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 입체적 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 길이 = 170.9m - 높이 = 18.5m~36.0m - 면적 = 2,080.5㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측(개봉20 모아타운일대)과 남측 고척로와 원활한 차량소통을 위한 남북연결 도로 신설
-	소로3-(2)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 입체적 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 길이 = 111.0m - 높이 = 30.5m~45.0m - 면적 = 752.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 원활한 차량 소통을 위한 순환도로 신설

■ 입체적 도시계획시설 단면도



2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원1	소공원	개봉동 33-55번지 일대	-	증) 3,353.6	3,353.6	-	-
신설	②	공원2	소공원	개봉동 67-17번지 일대	-	증) 851.7	851.7	-	-

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원 1	• 소공원 신설	• 보행생활가로 및 기존 보행동선을 고려한 공원시설 배치
②	공원 2	• 소공원 신설	• 개봉1동 사거리 가로활성화배치구간 연계 및 주민휴식을 위한 공원시설 배치

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
획지	소계	-	증) 47,891.2	47,891.2	100.0	-
	1	-	증) 46,962.2	46,962.2	98.1	공동주택용지 (공용주차장 포함)
	2	-	증) 165.0	165.0	0.3	종교용지 (애양교회 이전)
	3	-	증) 764.0	764.0	1.6	에덴장애인복지관 (장애인복지관 존치, 일부구간 대토)

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가구	용도	비고
신설	허용용도 획지1	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호에 의한 부대복리시설 「도시계획시설규칙」 제29조의 주차장 	허용용도 외의 용도는 불허
신설	허용용도 획지2	<ul style="list-style-type: none"> 관련 규정에 따름 - 애양교회 이전 	
신설	허용용도 획지3	<ul style="list-style-type: none"> 관련 규정에 따름 - 에덴장애인 복지관 존치 및 일부 구간 대토 	

■ 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지1 (제2종, 3종일반주거지역)	2종:60.0% 이하 3종:50.0% 이하	공동주택용지
	획지2, 획지3 (제2종(7층)일반주거지역)	관련 규정에 따름	기타용지 (존치 및 대토)

■ 용적률 계획

구분	용적률(가중평균)(%)					비고 (기준용적률 20%p 완화 및 보정계수 2.0 적용)	
	용도 지역 구분	기준	허용	상한			
				상한	법정상한		
신설	획지1	가중 평균	192.39 (212.39)	212.39 (252.39)	219.70 (259.70)	266.82	정비 계획 기준용적률 212.39% 허용용적률 252.39% 상한용적률 259.70% 건축계획(안)용적률 265.87% (예정)법정상한용적률 266.82%
		2층	190.00 (210.00)	210.00 (250.00)	210.00 (250.00)	250.00	
		3층	197.09 (217.09)	217.09 (257.09)	238.82 (278.82)	300.00	
	획지2	관련 규정에 따름				종교용지 (이전)	
획지3	관련 규정에 따름				에덴장애인복지관 (존치 및 대토)		

※ 획지1의 용적률은 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정함
 ※ ()는 전용 60㎡ 이하 주택 추가 확보에 따른 기준용적률 20%p 완화 및 사업성 보정계수(2.0)를 적용한 용적률임
 ※ (예정)법정상한용적률은 신속통합기획 가이드라인에 따라 266.82% 이하를 적용하였으며, 향후 건축위원회 심의를 통해 확정함

■ 허용용적률인센티브 사항

구분	명칭	인센티브 (보정계수 2.0 적용)				비고
		공공보행통로	열린단지	고령서비스시설	층간소음해소	
신설	획지1	20.0%p	10.0%p	7.0%p	6.0%p	40%p ≤ 43%p

■ 상한용적률 완화 사항

구분	명칭	용적률 완화		비고
		공공시설 토지제공	공공시설 건축물제공	
신설	획지1	7.31%	-	7.31%p

■ 높이 계획

구분	지역	높이계획		비고
신설	획지1 (제2층, 3층일반주거지역)	2층	해발 107m 이하, 최고 29층 이하	건축계획(안) (지하 3층~지상 35층, 해발 123m)
		3층	해발 123m 이하, 최고 35층 이하	
	획지 2, 3 (제2층(7층)일반주거지역)	관련 규정에 따름		종교용지 에덴장애인복지관

다) 건축물의 배치·형태·용도·건축선 등에 관한 계획

■ 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
신설	주동 배치	<ul style="list-style-type: none"> ●매봉산 경관, 주변 추진중인 개발사업 및 역세권 입지를 고려한 배치계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 매봉산 인접부는 저층의 경관 조망형 주동을 배치해 매봉산 경관을 보호 - 공원2 인접부는 향후 역세권 입지 가능성을 고려해 개방된 공간으로 조성하고 디자인 특화동 배치
	차량 진출입구	<ul style="list-style-type: none"> ●차량출입구 : 2개소 <ul style="list-style-type: none"> - 단지의 규모 및 장래 유발 교통량 고려하여 남북관통도로변 2개소 계획
	근린 생활 시설 및 주민 공동 시설	<ul style="list-style-type: none"> ●대상지 단차를 활용, 근린생활시설 및 주민공동시설을 배치하여 지형 극복 ●가로 및 주변지역으로 열린 형태의 연도형 근린생활시설 배치 <ul style="list-style-type: none"> - 개봉1동사거리 변으로 근린생활시설 배치(권장) : 역세권 입지 및 가로활성화를 위한 연도형 상업시설을 다채롭게 계획하여 생활권 중심지 조성 ●고척로및 주 보행가로에 다양한 주민공동시설을 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 단지 내 주요 보행동선과 연계·배치하고, 특히 공공보행통로 등과 연계 배치한 주민 공동시설은 개방형으로 설치(권장) - 고척로변 주민공동시설 배치(권장) : 저층부에 소규모 근린생활시설 및 주민 공동시설 계획하여 가로활성화 유도 - 고척로21나길 변 개방형 주민공동시설 배치(권장) : 개봉중등학교 및 보행동선과 연계해 지역 주민과 공유하는 주민공동시설 배치 - 단지 내 주 보행동선과 공공보행통로에 주민공동시설을 배치할 경우 개방형 시설 배치를 권장

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
신설	건축물 외부 형태	<ul style="list-style-type: none"> ●도시 전체의 경관 및 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 계획 ●건축물의 형태·재료·색채 등을 질서있게 연출하고 가로의 연속성 및 경관의 통일성 확보 ●경사지형을 고려하여 단차를 활용한 지형 순응형 계획
	외부 공간 계획 (보행 공간)	<ul style="list-style-type: none"> ●경사형·수직형 엘리베이터 등 수직이동을 보완하는 등 보행 장애 요소 최소화 ●통경구간과 연계하여 대상지 동-서간 단지 내 주 보행동선을 계획하고 보행의 흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 보행공간을 충분히 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 경사도 1/12 이하로 계획하여 일상정보행이 가능하도록 하고 급경사가 발생하는 구간에는 경사로 및 엘리베이터 등 설치를 통해 보행 약자의 보행환경 개선 ●남-북연결도로는 보도 형태의 포장 및 고원식교차로 등 교통정온화계획을 통해 안정성 및 대상지 동-서간, 남-북간 원활한 보행이 가능하도록 계획 ●공공보행통로는 지역권 설정을 통해 학교 및 주변지역과 접근이 용이하도록 계획
	입면 계획	<ul style="list-style-type: none"> ●도시경관을 고려하여 층수, 평면 및 단면 등을 다양화 ●주동 형태에 따른 입면 디자인 다양화 ●건축물의 저층부및 고층부는 주변과 조화로운 디자인으로 계획
	재료 및 색채	<ul style="list-style-type: none"> ●반사성재료 사용 금지 ●지역특성 및 현황을 고려한 색채계획, 돌출적색채계획 지양 <ul style="list-style-type: none"> - 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 준용
	진입구 처리	<ul style="list-style-type: none"> ●건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ●불필요한 시각 차폐를 지양 ●접근로에서 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행 장애물을 설치 하지 않도록 계획

■ 경관에 관한 계획

구 분		적용 위치	계획내용
신설	통경축	공동주택 택용지 (획지1)	<ul style="list-style-type: none"> •매봉산(온수공원)으로 열린 경관 창출을 위한 2개의 통경구간설정 <ul style="list-style-type: none"> - 통경구간① : 남부순환로와 매봉산을 잇는 동-서방향통경구간(Viewcone)을 설정 - 통경구간② : 공공보행통로②와 연계하여 남-북방향 통경구간 설정
	스카이라인		<ul style="list-style-type: none"> •지형에 순응하여 주변개발계획, 매봉산 경관자원으로 열린 도시경관이 형성될 수 있도록 다양한 높이계획 적용하여 주변과 조화로운 스카이라인 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 매봉산 주변 : 매봉산 자연경관 고려하여 중저층(6~10층 내외) 계획 - 단지중앙 통경 구간(View cone)은 저층(4층 이하)로 배치해 매봉산 경관 조망이 가능하도록 계획 - 단지 중앙부는 통경을 고려한 탑상형 주동을 배치하고, 최고 층수 35층 내외 범위에서 주동 높이 계획 - 고척로21나길 변은 개봉중 일조 및 저층 주거지 고려하여 단계적 스카이라인 계획 - 주동 입면의 경우 다채로운 매스의 조합, 헤드 디자인, 오픈 발코니, 테라스 등의 활용으로 특색 있는 경관을 창출할 수 있도록 계획
	조명계획		<ul style="list-style-type: none"> •주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치

■ 대지 내 공지에 관한 계획

구 분		적용위치	계획내용
신설	전면 공지	획지 내 (건축한계선과 대지경계선 사이)	<ul style="list-style-type: none"> •건축한계선과 대지경계선 사이 전면공지로 설정 •가로 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도 부속형으로 조성
신설	공공 보행 통로	획지1 (공동주택용지)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로①(폭원 6m) : 고척로21가길~고척로21나길 연결(남-북)을 통해 개봉중 및 주변지역으로의 보행 접근이 원활하도록 1개소 지정 • 공공보행통로②(폭원 8m) : 고척로~고척로21나길 연결(남~북)하여 기존 보행로(고척로19길)의 기능을 유지, 매봉초 및 주변 지역으로의 보행 접근이 원활하도록 1개소 지정

■ 건축물 건축선에 관한 계획

구 분		적용위치	계획내용
신설	건축한 계선	공동주택 획지 주변	•대지경계선으로부터 3m
		공공보행통로① 주변	•공공보행통로 너비 경계로부터 3m
		공공보행통로② 주변	•공공보행통로 너비 경계로부터 3m

■ 교통처리에 관한 계획

구 분		적용위치	계획내용
신설	차량 진출입구	남북관통도로	•차량진출입구 2개소 설치(상시 이용)
	차량 진출입 불허구간	단지 내 차량진출입구, 종교용지, 장애인복지관을 제외한 전구간	•차량진출입구를 제외한 단지 내 차량진출입은 원칙적 불허 - 비상차량에 한해 허용

라) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	•비오름유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
3. 동식물상 (자연환경 자산포함)	동식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염 유발시설물 없음 •공사 장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염 발생 시 신고 및 적법 처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 26.7m •평균경사 7° •선캄브리아시대 흑운모 편마암 분포 •대부분 불투수 포장 90% 이상	•부지 계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형 변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30% 이상 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황 (BOD기준Ia등급(매우 좋음) ~III등급(보통)) •공사 시 토사유출 발생 •운영 시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 안양A'구역에 해당	•공사 시 토사유출 저감대책 수립 (침사지, 유출지하수 저감대책) •운영 시 우수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 모든 항목 대기환경기준 하회 공사 시 및 운영 시 대기질 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안수립 (살수, 가설 방진망 등) 운영 시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경 보일러, 녹지 조성 등) 	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> 온실가스 전년 대비 감소 공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 	-
13. 에너지	에너지 절약	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유 사용지역에 해당함 향후 에너지사용량 증가 	<ul style="list-style-type: none"> LNG 사용, 온실가스배출 최소화 에너지 절약형 설비기기 도입 	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 운영 시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨 발생 저감대책 수립 	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 현재 교통소음 영향 지역 공사 시 소음영향이 예상 운영 시 교통량에 따른 소음영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 소음저감방안수립 (저소음장비, 가설 방음판넬 등) 	-
16. 경관	Skyline 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 경관이며 근거리에서 가시경관 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 색채 및 식재계획 수립 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성 	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 구로구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 대상지와 인근 소공원, 근린공원 등이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련 	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 서고동저형의 완만한 지역에 위치한 노후된 주거지역 대상지 북측의 개봉중학교를 고려한 일조기준 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 적정 이격거리를 설정한 위치선정 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 관련법을 준수한 건축계획 수립 	-
19. 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 동측으로 남부순환로(B=40m) 남측으로 고척로(B=20m)가 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 교통안전시설을 설치 	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	<ul style="list-style-type: none"> 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 공동주택 입지로 인해 구로구의 상주인구 증가 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상 	-

Ⅲ. 2025년 제14차('25. 12. 24.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의 결과	심 의 의 건	조 치 계 획
제14차 도시계획 수권분과 위원회	수정 가결	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수정가결 요청사항 용적률 계획, 도시계획시설 계획, 공공 기여계획, 순부담 면적 및 주택공급 계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수정가결 요청사항 반영하였음
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 조건사항 - 소(국) 2-B에서 남부순환로로의 좌회전 계획과 관련하여, 교통 관련 부서와 적정성을 협의할 것 - 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따 른 시설 수요 등을 확인하고, 기반 시설 개선 방안을 관련 부서와 협의 하여 공공기여계획에 반영할 것 	<ul style="list-style-type: none"> - 관련 부서(구로경찰서) 협의 결과, 좌회전 신호 부적절 회신되어 고척로21나길의 현황도로 8m 폭으로는 우회전 진출입만 우선 허용하겠음 - 좌회전 신설은 4차, 5차 수권 소위원회 자문회의에서 대상지 북측 구역 개발 시 도로 확폭(8m → 15m)을 고려한 장기안으로 계획된 사항이므로 좌회전 신호 신설에 필요한 도로 확폭 등이 반영되도록 향후 관련 부서와 협의하겠음 - 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설 및 사업 추진에 따른 시설 수요와 관련하여 관련 부서와 협의하였으며, 현 단계에서는 시설 규모, 설치 위치 등 구체적인 계획이 확정되지 않아 공공기여계획 반영에 한계가 있음 - 다만 관련 부서에서 사업시행계획인가 신청 시 세부 처리계획을 수립한 후 재협의하도록 의견을 제시함에 따라, 향후 사업시행계획인가 단계에서 노후 기반시설 현황 및 수요를 재확인하고, 상·하수도 이설 및 정비를 포함한 세부 처리계획을 수립하여 관계부서와 재협의 후 그 결과를 공공기여계획에 반영하고자 함

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

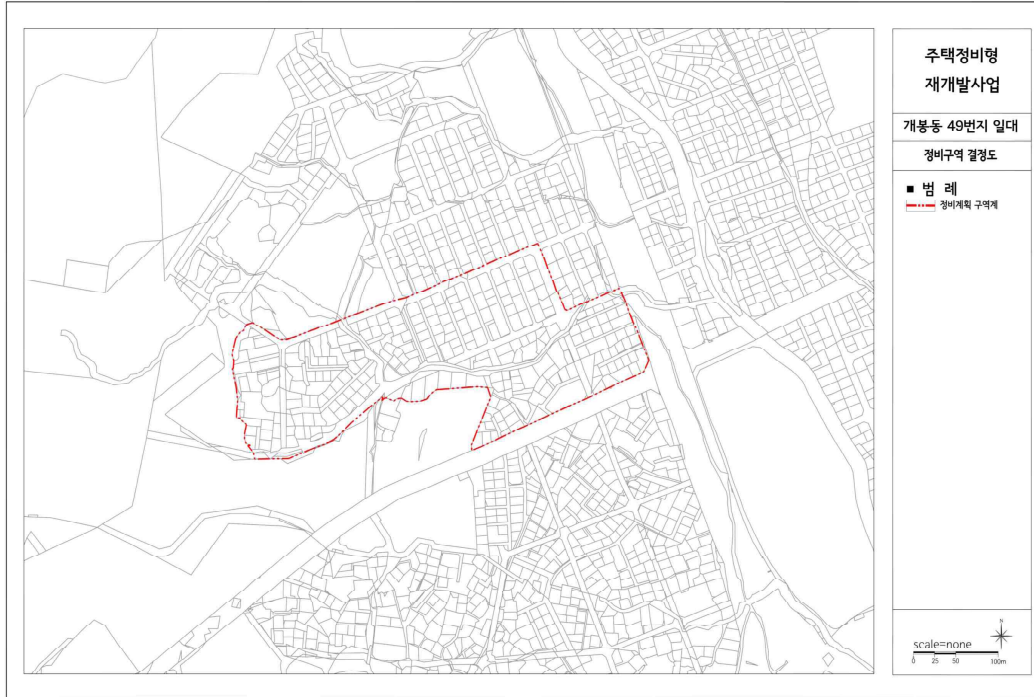
V. 정비구역 지정, 정비계획 결정 및 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-9384), 구로구
도시개발과(☎02-860-2962)에 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 등 관계 서류를 비치
및 열람하고 있습니다.

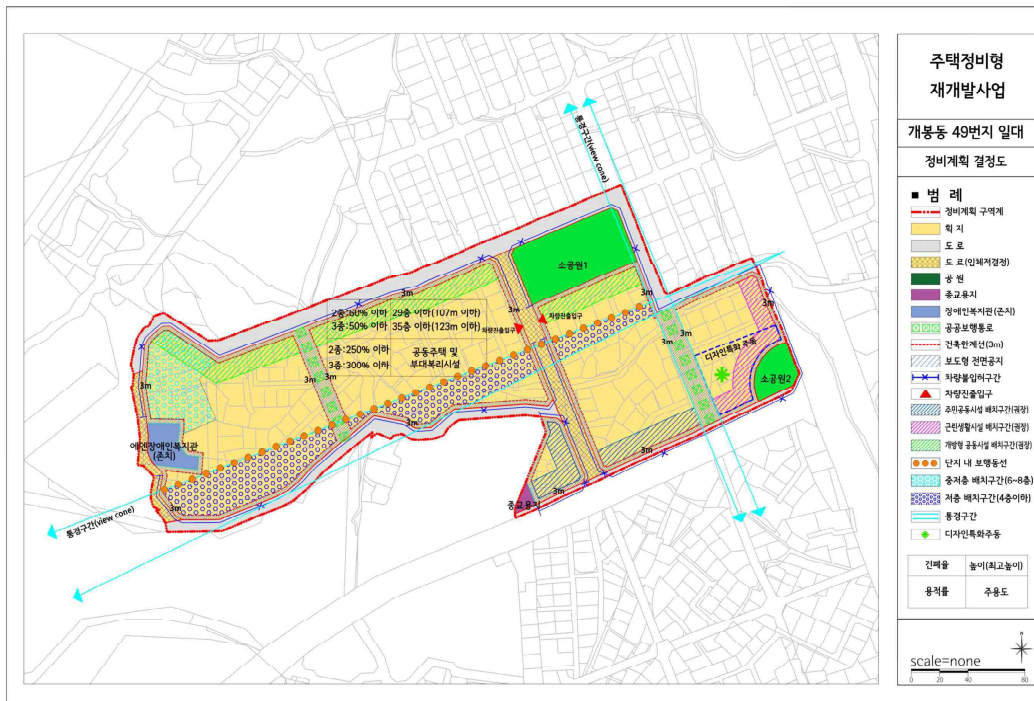
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>) 등에 게시할
예정이니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

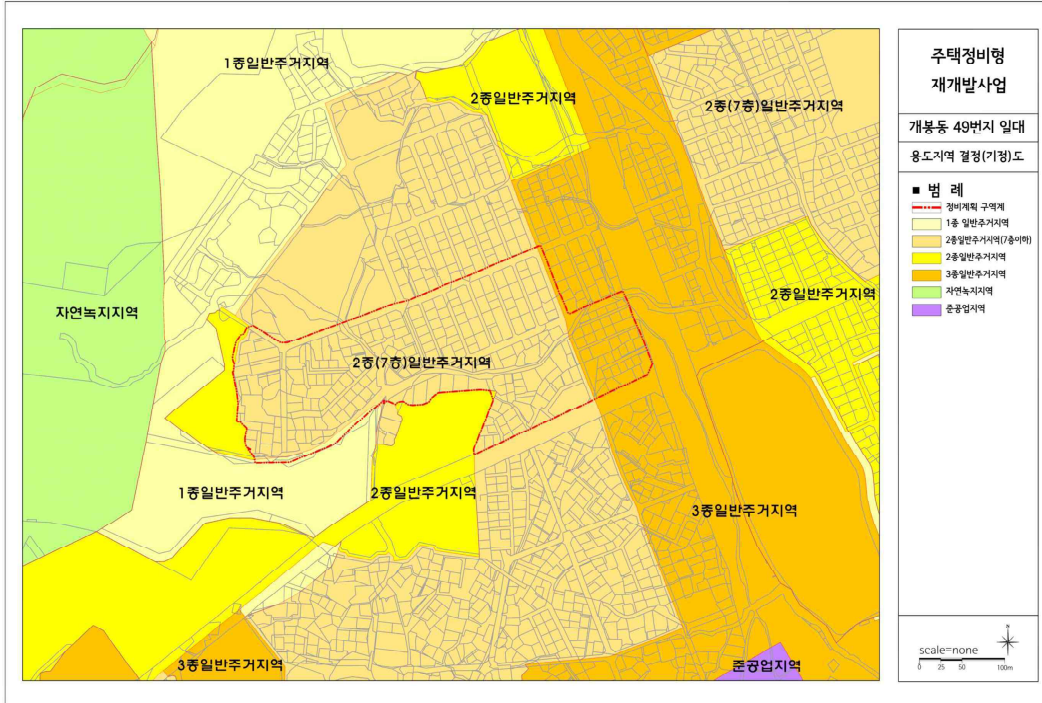
□ 정비구역 결정도(신설)



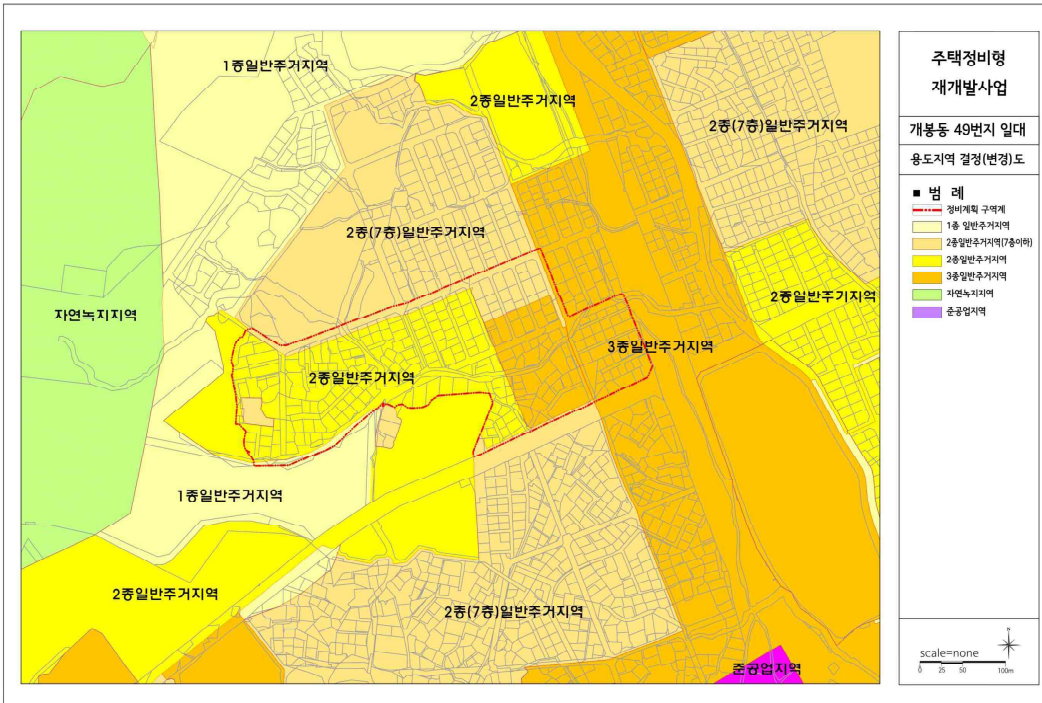
□ 정비계획 결정도(신설)



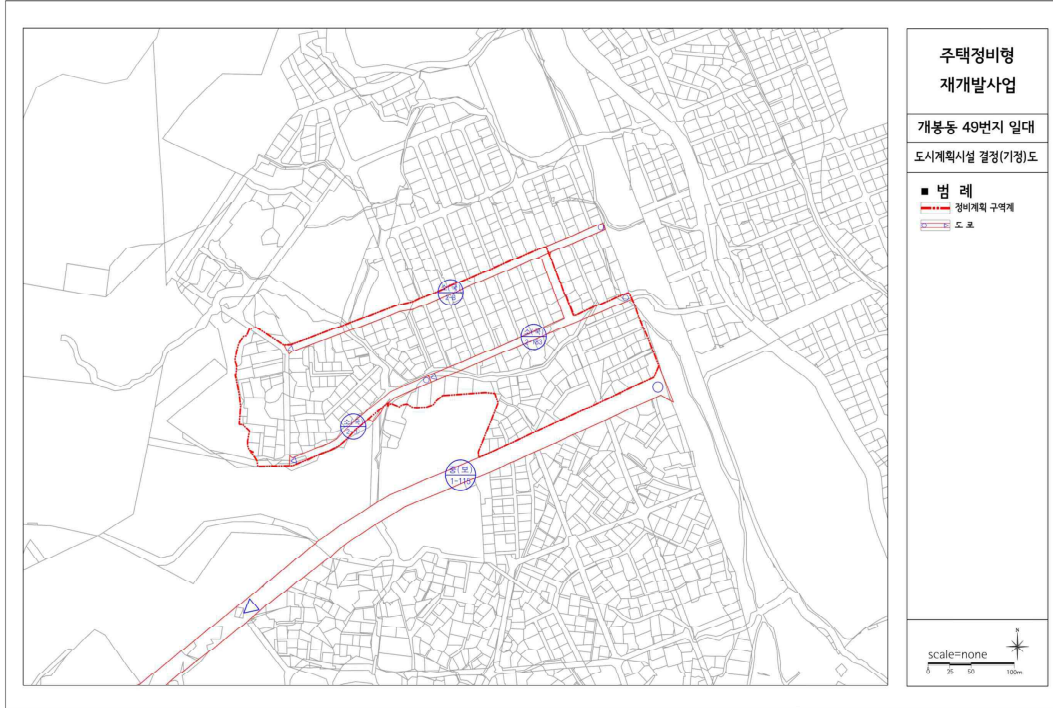
□ 용도지역 결정도(기정)



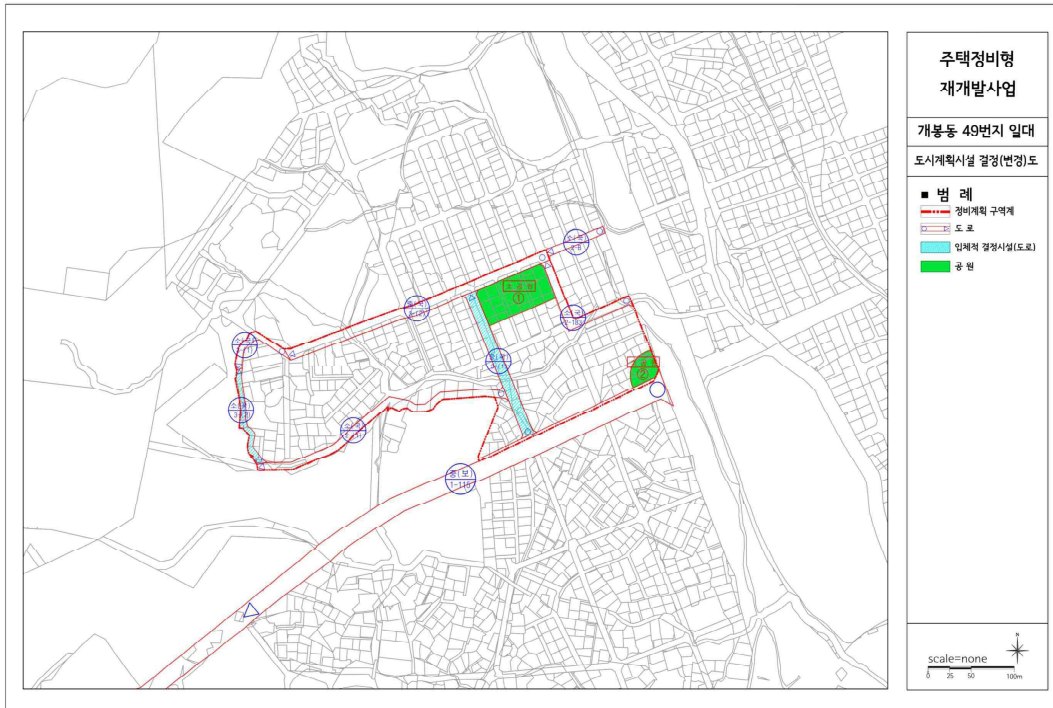
□ 용도지역 결정도(변경)



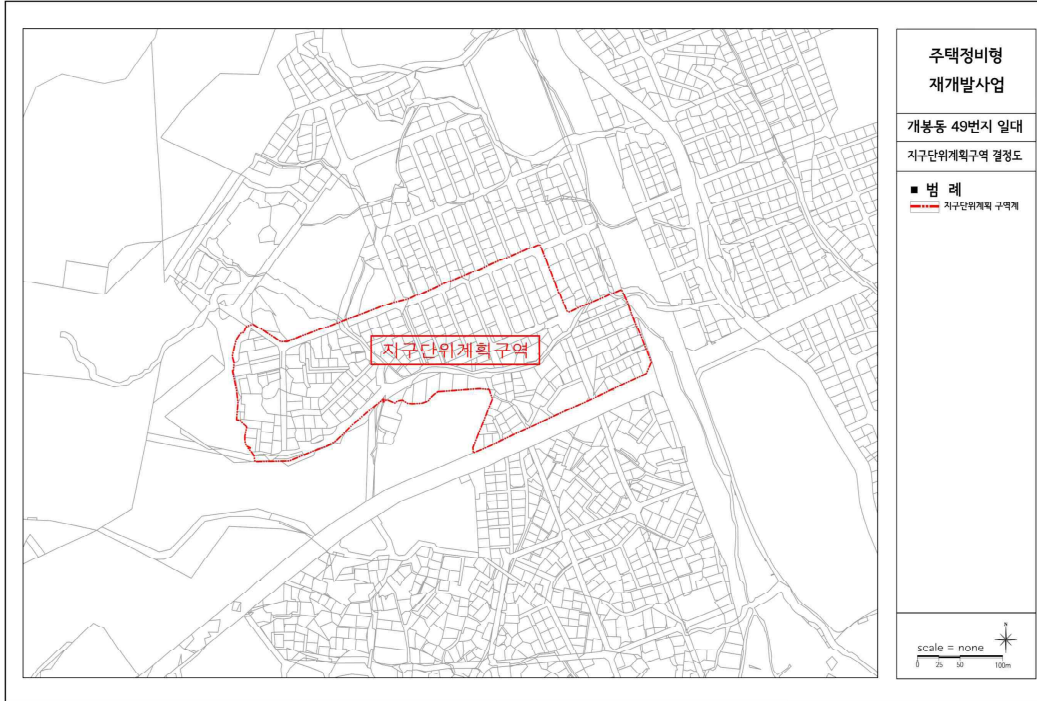
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 지구단위계획구역 결정도(신설)



□ 지구단위계획 결정도(신설)

